



Délibération
DAFU/ER-CP

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 11 JUILLET 2024

Envoyé en préfecture le 17/07/2024

Reçu en préfecture le 17/07/2024

Publié le

ID : 017-211704150-20240711-2024_126-DE



2024 – 126 MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°2023-73 RELATIVE A LA PARCELLE DENOMMEE A DE 1351 M² RUE JEAN-PHILIPPE RAMEAU – PROCEDURE DE DECLASSEMENT ANTICIPE ET CESSION A LA SEMIS

Président de séance : DRAPRON Bruno, Maire

Etaient présents : 25

DRAPRON Bruno, CHEMINADE Marie-Line, CALLAUD Philippe, PARISI Evelyne, BERDAÏ Ammar, TORCHUT Véronique, CREACHCADEC Philippe, TOUSSAINT Charlotte, BARON Thierry, CAMBON Véronique, TERRIEN Joël, DEREN Dominique, EHLINGER François, JEDAT Günter, BUFFET Martine, ABELIN-DRAPRON Véronique, AUDOUIN Caroline, BENCHIMOL-LAURIBE Renée, MAUDOUX Pierre, MARTIN Didier, DIETZ Pierre, MACHON Jean-Philippe, ROUDIER Jean-Pierre, CATROU Rémy, BETIZEAU Florence

Excusés ayant donné pouvoir : 5

CARTIER Nicolas à DRAPRON Bruno, DEBORDE Sophie à TOUSSAINT Charlotte, ARNAUD Dominique à ROUDIER Jean-Pierre, CHABOREL Sabrina à DIETZ Pierre, GUENON Delphine à ABELIN-DRAPRON Véronique

Absents excusés : 5

CHANTOURY Laurent, DAVIET Laurent, DELCROIX Charles, MELLA Florent, VIOLLET Céline

Secrétaire de séance : Véronique ABELIN-DRAPRON

Date de la convocation : 04/07/2024

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.2121-29,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L. 2141-2,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L. 3112-4,

Vu la délibération n°2023-73 du Conseil municipal du 13 juillet 2023 portant sur la parcelle dénommée A de 1351 m² rue Jean-Philippe Rameau – procédure de déclassement anticipé et cession à la SEMIS,





Considérant l'avis du domaine n°2023-17415-20975 du 17 avril 2023 joint en annexe 1,

Considérant que la parcelle en cours de numérotation et temporairement dénommée A de 1351 m² est aujourd'hui cadastrée section DT n°481 (plans de situation joints en annexes 2, 3 et 4),

Considérant la nécessité de réaliser une extension de la résidence autonomie soleil située rue Camille Saint-Saëns afin de répondre à un besoin déjà très fort pour ce type de structure (70 personnes sur liste d'attente) et qui est appelé à s'accroître compte tenu du vieillissement de la population,

Considérant que cette extension ne peut être réalisée qu'à proximité de la structure existante pour permettre aux futurs résidents comme aux résidents actuels d'avoir accès à des services collectifs et à rompre l'isolement tout en bénéficiant de logements indépendants,

Considérant que pour permettre l'équilibre de l'opération, la SEMIS a demandé le versement d'une subvention du montant de l'acquisition du terrain à la ville soit 82 924 €,

Considérant que dans un souci de simplification, il est préférable de réaliser la cession à la SEMIS à l'euro symbolique en raison de l'intérêt général du projet d'extension de la résidence autonomie soleil,

Considérant que la désaffectation effective a été réalisée le 6 mai 2024 par un barriérage de la parcelle cadastrée section DT n°481 de 1 351 m² constaté par le rapport n°202405 0003 de la police municipale en date du 7 mai 2024,

Considérant que la modification de la délibération n°2023-73 du conseil municipal du 13 juillet 2023 ne porte que sur le montant de la cession et ne remet pas en cause la procédure de déclassement anticipé,

Considérant qu'il s'agit pour la ville de Saintes d'une opération strictement patrimoniale et en conséquence non soumise à TVA,

Considérant que la vente de la parcelle cadastrée section DT n°481 de 1 351 m² à la SEMIS doit être concrétisée par un acte notarié,

Considérant que les crédits afférents sont inscrits sur le budget principal 2024 au chapitre 024 – fonction 01– article 024 – service TFON, la réalisation sera titrée au chapitre 77 – fonction 510 – article 775 – service TFON,

Après consultation de la Commission « Action et développement durable » du jeudi 27 juin 2024,



Il est proposé au Conseil Municipal de délibérer :

- Sur l'approbation de la cession de la parcelle cadastrée section DT n°481 de 1 351 m² à la SEMIS à l'euro symbolique,
- Sur l'autorisation donnée au Maire, ou à son représentant pour signer tous documents relatifs à cette affaire dont les frais sont à la charge de la SEMIS.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

ADOpte à l'unanimité ces propositions.

Pour l'adoption : 30

Contre l'adoption : 0

Abstention : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Les conclusions du rapport,
mises aux voix, sont adoptées.
Pour extrait conforme,

Le Maire,

Bruno DRAPRON

La secrétaire de séance,

Véronique ABELIN-DRAPRON

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/04/2023

Direction départementale des Finances Publiques de LA
CHARENTE-MARITIME

Pôle d'évaluation domaniale

24, avenue de Fétilly
17021 LA ROCHELLE CEDEX

Courriel : ddfip17.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de LA CHARENTE-MARITIME

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Olivier LE ROY

Courriel : olivier.leroy1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 46 50 44 19 – 06 22 30 90 68

Monsieur le Maire de la commune de Saintes

Réf DS: 11840917

Réf OSE : 2023-17415-20975

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir 1 400 m²

Adresse du bien :

Rue Jean-Philippe Rameau – 17100 SAINTES

Valeur :

89 000 €, soit 61,38 €/m², assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Saintes

affaire suivie par : Mme Élodie ROBINET – Directrice de l'aménagement, Foncier, Urbanisme

2 - DATES

de consultation :	16/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet : suite à modification du consultant par message du 05/04/23	05/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune envisage la cession, après déclassement du domaine public communal, d'un terrain aménagé en terrain de boules à la SEMIS afin d'étendre un foyer dont cette dernière est propriétaire. Dans le mesure où la superficie exacte n'est pas déterminée, le consultant souhaite une valeur vénale du m², en sachant que l'opération porte sur 1400 m² environ selon le consultant et 1450 m² selon le relevé réalisé à partir des applications cadastrales.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

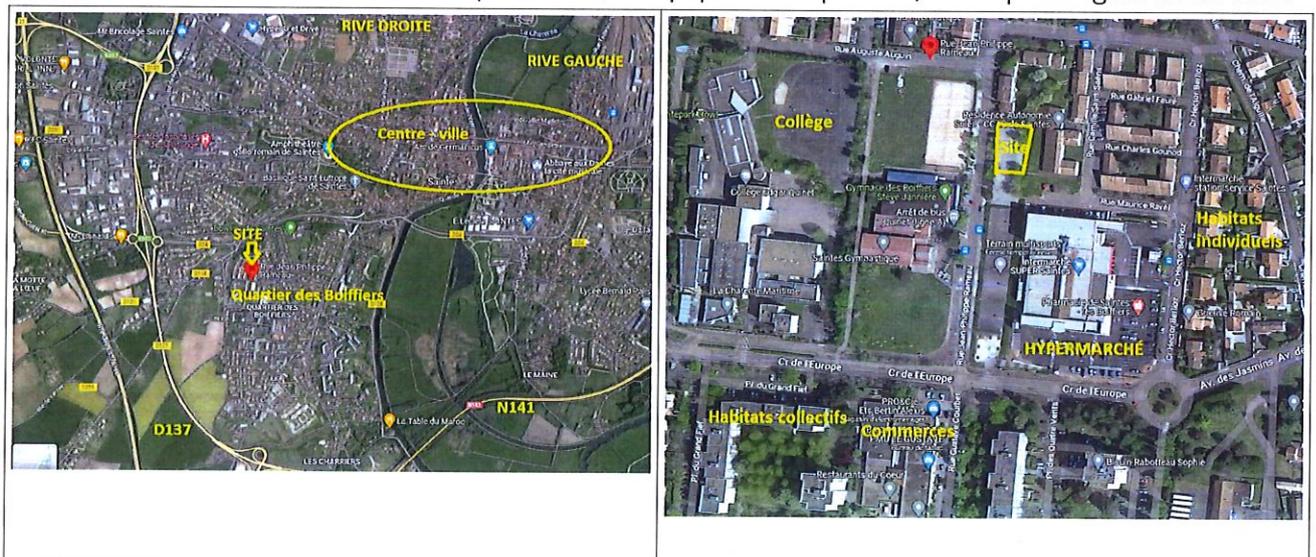
4.1. Situation générale

L'opération envisagée se situe dans la partie méridionale de la commune de Saintes, 2^{ème} agglomération de la Charente-Maritime avec environ 25 000 habitants à 70 km de La Rochelle et à environ 120 km de Bordeaux. La ville de Saintes est desservie par l'autoroute A10 et la D137 qui constitue un axe routier majeur de la Charente-Maritime.



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé dans le quartier des Boiffiers face à un collège (collège Edgar QUINET). Ce quartier est une zone d'habitation mixte où de grands ensembles côtoient des logements individuels, des zones d'activités de commerces de proximité, d'équipements publics, ainsi qu'une grande surface.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Saintes	NC	1 rue Jean-Philippe Rameau	1 450 m ² environ	Emprise non cadastrée supportant un terrain de boules
TOTAL			1 450 m²	



4.4. Descriptif

L'emprise à extraire du domaine public de la commune se présente sous la forme d'un polygone quasiment rectangulaire longeant le rue Jean-Philippe Rameau mesuré à 1 450 m² environ

Ce terrain supporte un terrain stabilisé à usage de boudrome.



Il est à proximité des réseaux et bénéficie d'un éclairage public.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La commune de Saintes est propriétaire de la parcelle.

5.2. Conditions d'occupation

Estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone XXX du P.L.U. approuvé le 20/12/2013.

Le terrain est en zone UCb du PLU de Saintes. approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/06/2015, le 15/11/2017 et le 11/01/2021.

" La zone UC est destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé (habitat intermédiaire), des commerces et des services ; le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels varient selon les sous-secteurs UCa et UCb.

Le sous-secteur UCa correspond aux logements collectifs de grands ensembles dont certains concernés par des programmes de rénovation urbaine (opération d'ensemble). Le sous-secteur UCb correspond à de l'habitat intermédiaire de type maisons de ville ou d'habitations individuelles implantées en continu."

6.2. Date de référence et règles applicables

P.L.U. de Saintes approuvé le 20/12/2013, modifié le 29/06/2015, le 15/11/2017 et le 11/01/2021.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

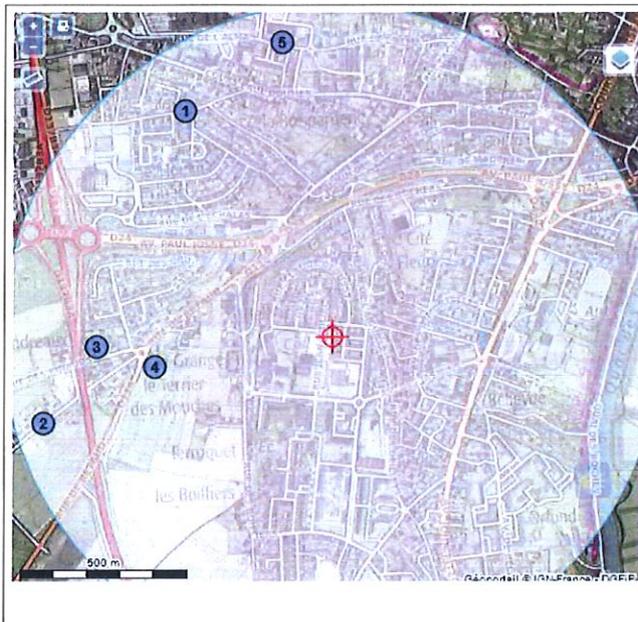
Il sera retenu la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'un bien en le comparant à des ventes récentes de biens équivalents.

Cette valeur peut être nuancée en fonction de la pertinence des termes de comparaison retenus et des caractéristiques propres du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison



Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:45.73756)

Périmètre géographique : 1000 m autour

Période de recherche

De 03/2021 à 03/2023

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 500 à 6000 m²

TC n°	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien – Observations	PLU
1	415//BD/735//	SAINTES	RUE DU QUATRE SEPTEMBRE 1944	22/09/2021	719	46 735	65,00	Terrain à bâtir vendu par la SEMIS à SARL. Terrain non viabilisé mais avec les réseaux à proximité.	UBc
2	415//ZO/208//	SAINTES	19 RUE DES QUATRE SEIGNEURS	13/04/2022	778	61 000	78,41	Terrain à bâtir SPD 102,12 m ² . Grevé des servitudes AS1 et PT2. Terrain non viabilisé.	UBc
3	415//DS/119//	SAINTES	LES BALLANDREAUX	04/04/2022	2406	100 000	41,56	Terrain non viabilisé vendu à SCI	UBc
4	415//DS/56//	SAINTES	LE TERROQUET	09/06/2022	2292	64 176	28,00	Parcelle de terrain à bâtir à usage de terres agricoles acquises par La SEMIS, immeuble loué à un exploitant agricole.	AU
5	415//DN/249//	SAINTES	40 RUE DE L ALMA	10/03/2021	2078	250 000	120,31	Vendu par le centre hospitalier de Saintes à SCI, une parcelle de terrain supportant deux terrains de tennis, grevée de servitudes de passage des réseaux divers au profit du centre hospitalier.	UE

UBc Tissu pavillonnaire récent

AU Secteur ouvert à l'urbanisation résidentielle

UE Espace urbain à vocation d'équipement

66,66 Moyenne

65,00 Médiane

La liste des termes recensés à partir des critères de recherches voir supra a permis présente un panel relativement hétérogène de ventes pour un prix de vente moyen de 66,66 €/m² et une médiane à 65 €/m².

On relève cependant une amplitude importante des prix de vente entre un minimum à 28 €/m² et un maximum de 120,31 €/m².

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Pour mémoire, ce bien avait déjà fait l'objet d'une évaluation le 23/11/2021 (avis n° 2021-17415-76443). La valeur vénale était basée majoritairement sur des ventes de 2019 et 2020. Par ailleurs, le périmètre de l'évaluation différait de celui visé aujourd'hui. En effet, le périmètre de 2 500 m² incluait la partie bitumée du terrain de hand-ball mitoyen qui avait été traitée comme une moins-value, considérant qu'il s'agissait d'un terrain encombré, conduisant à une valeur vénale de 54,15 €/m².

S'agissant d'une parcelle en stabilisé, il n'y a pas lieu de considérer qu'il s'agit d'un terrain encombré.

L'étude des termes recensés permet d'identifier deux termes affichant un zonage au PLU différent de celui du bien à évaluer et surtout avec des caractéristiques peu similaires avec le bien à évaluer. Ainsi, le terme n° 4 est exclu du calcul du prix de vente moyen/m² s'agissant d'un bien en zone AU, mais surtout partiellement occupé par un locataire, exploitant agricole à qui il conviendra de verser des indemnités à la charge de l'acquéreur selon les termes de l'acte de vente.

Le terme n° 5, qui paradoxalement est le plus élevé, est en zone UE, ce qui exclut une exploitation en terrain à bâtir des logements.

A partir des trois termes restants, le prix de vente moyen s'établit à 61,65 €/m². Ce prix est retenu en tant que valeur de référence.

1 450 m² x 61,65 € = 89 392,50 € arrondi à 89 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **89 000 €**, soit **61,38 €/m²**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 80 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la*

mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
par délégation,
L'évaluateur,



Olivier LE ROY
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'information, à la liberté d'accès, à la transparence administrative et à la protection des libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes des Finances Publiques.



Département de la Charente-Maritime

Commune de : SAINTES
Propriété du Domaine Public

Sise : "Rue Jean Philippe Rameau"
Cadastre : Section DT

PLAN DE DIVISION

ECHELLE : 1/500



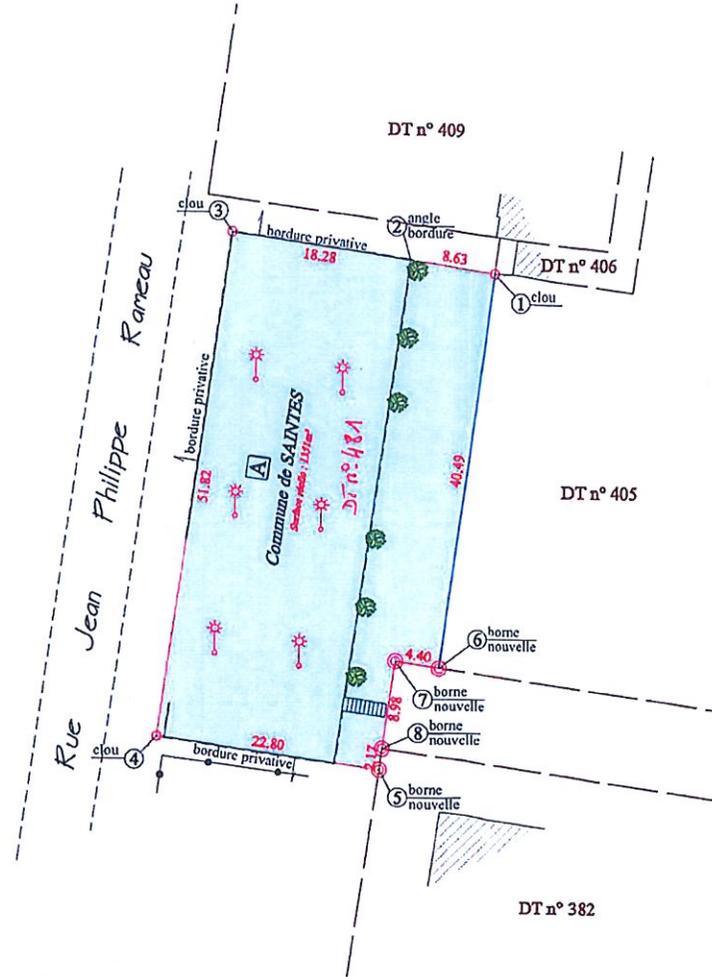
Commune de SAINTES
p/o M. le Maire et par délégation
"Bon pour Accord" l'Adjoint S. TERRIEN
(date) Bon pour accord
(signature) Le 15 juin 2023



Objet de l'intervention :
Définition de la division suivant les points 1-2-3-4-5 puis 6-7-8.

Application cadastrale ne valant en aucun cas limite de propriété,
pour être définitive la limite doit faire l'objet d'un bornage
contradictoire par le Géomètre-Expert.

Le périmètre de la propriété n'a pas fait l'objet d'un bornage contradictoire;
La superficie réelle ne peut donc être calculée.



LEGENDE	
	Borne nouvelle
	Clou
	Clôture
	Lampadaire

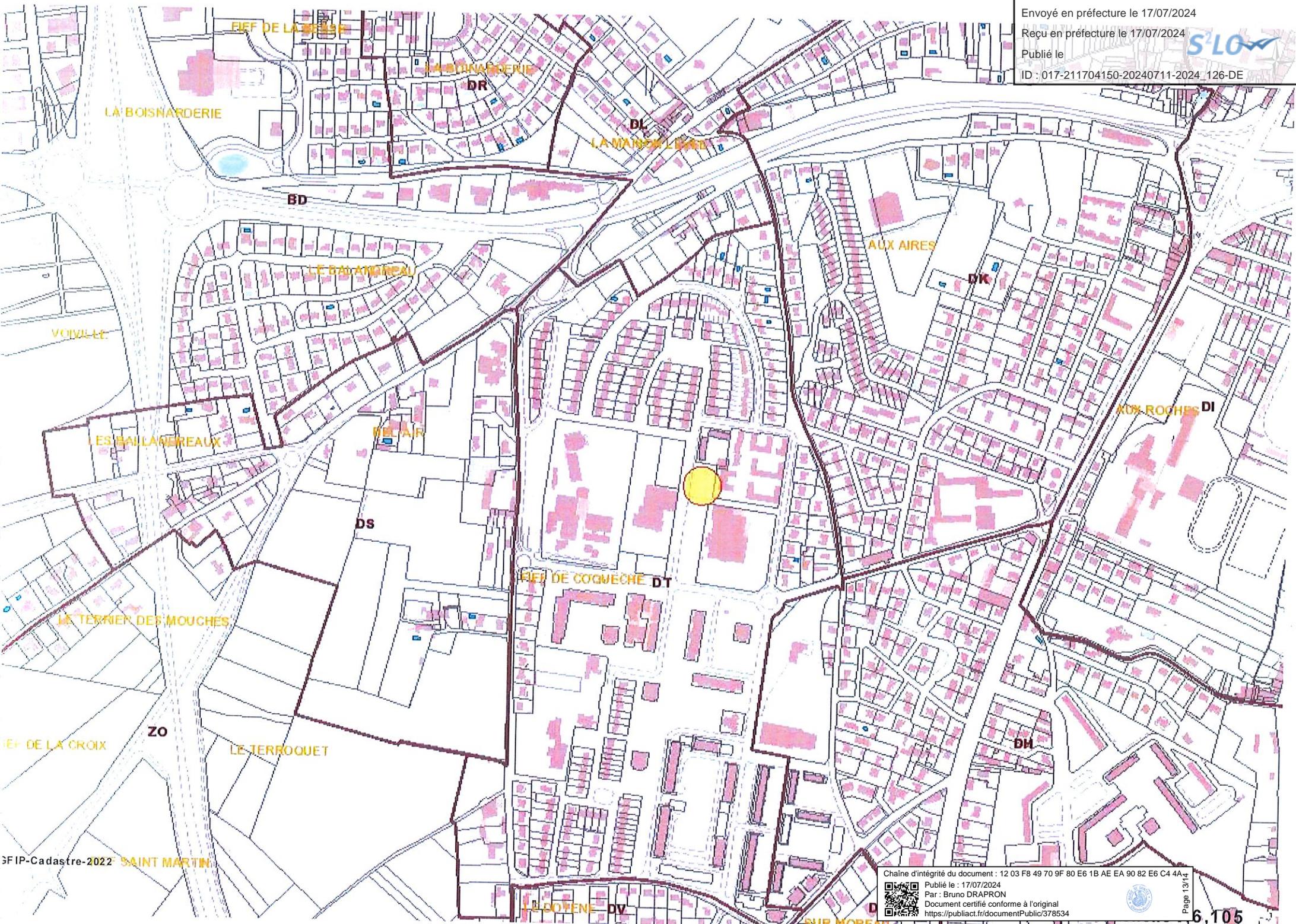
Echelle graphique :
0 10 25m

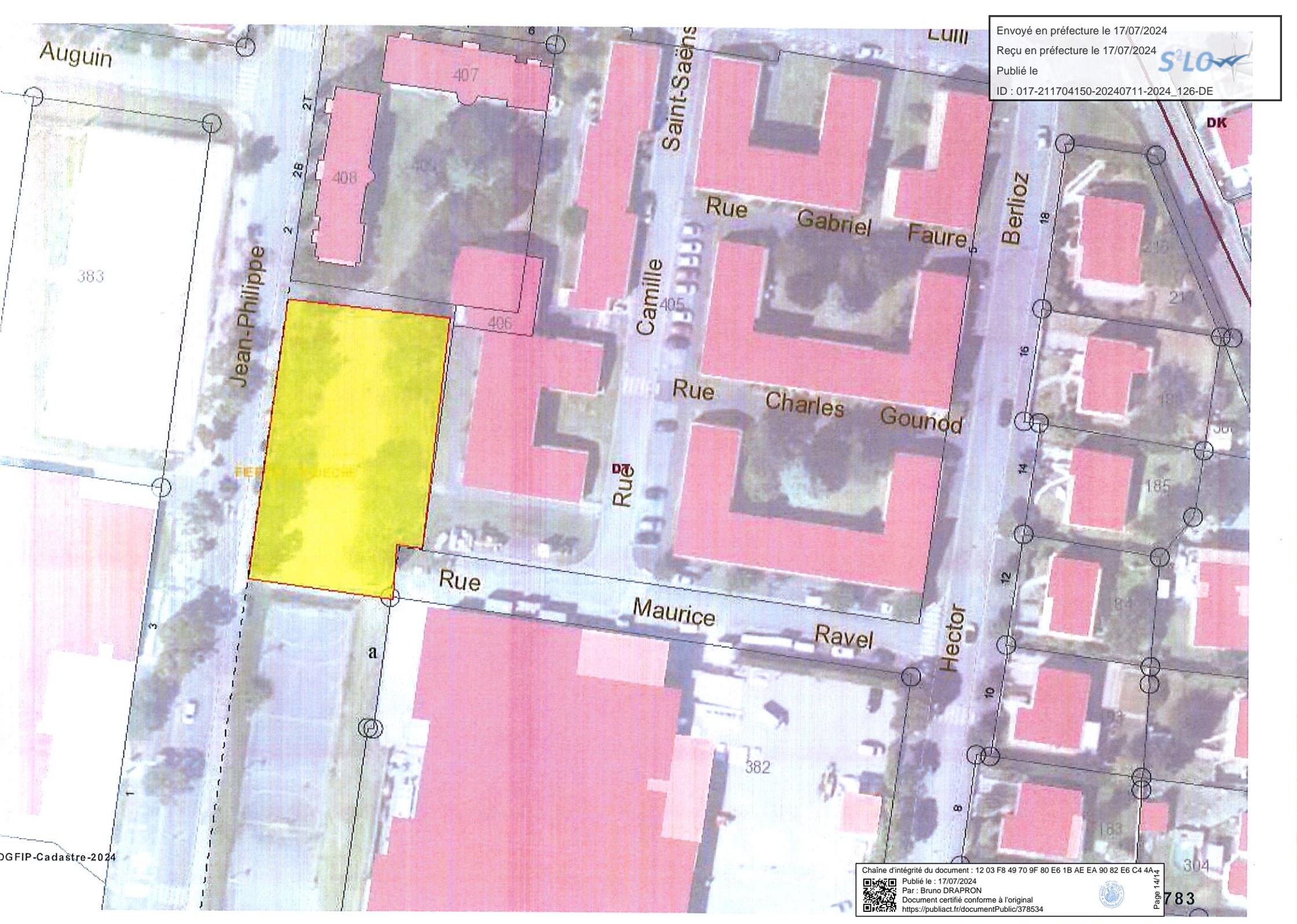
SYNERGÉO

Thierry GILLOOTS - Stéphane MARCHYLLIE - Erick MECHAIN - Nicolas ROGER - Géomètres-Experts
Sandrine BAULAND - Urbaniste - Steven HUMBERT - Géomètre-Expert salarié
76 Cours Lemercier - 17100 SAINTES
Tel : 05 46 93 11 49 - Fax : 05 46 93 35 21
email : saintes@syner-geo.fr

Dossier : A23090/230578
Réf: A23090_PlanDiv.dwg
Date 17/05/2023







Envoyé en préfecture le 17/07/2024
Reçu en préfecture le 17/07/2024
Publié le
ID : 017-211704150-20240711-2024_126-DE



DK

